

会津若松市立地適正化計画に係る 届出の手引き

会津若松市

01

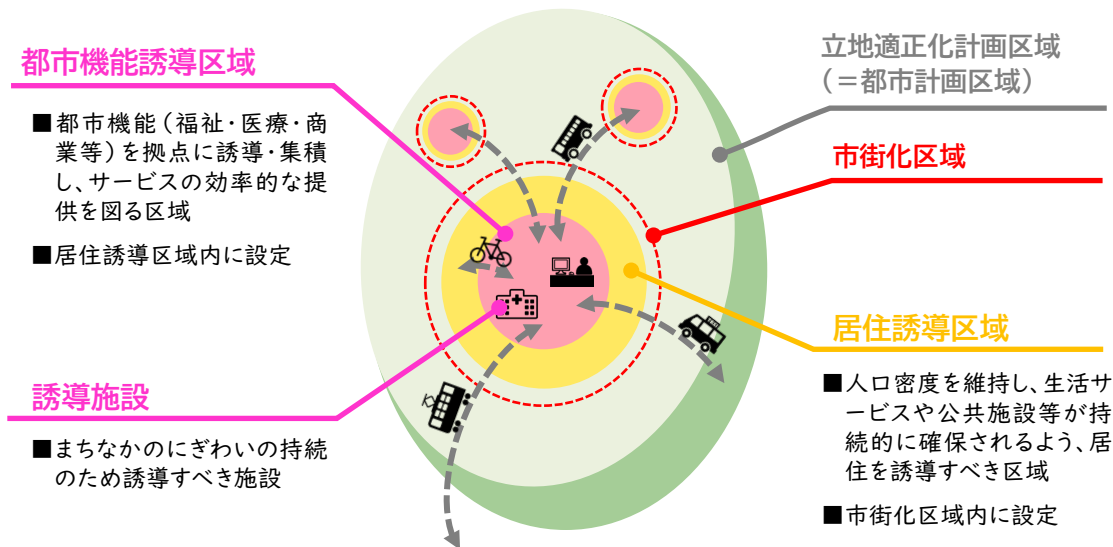
立地適正化計画とは

近年、全国的な人口減少及び少子高齢化の到来を背景として、安全で快適な生活環境の実現、財政面等における持続可能な都市経営等を可能とするため、都市全体の構造の見直しが求められています。本市においても、1995年をピークに人口は減少傾向にあり、2040年には10万人を下回る見込みとなっています。一方で高齢者数は増加傾向にあり、更なる少子化・高齢化の進行が懸念されることから、2013年3月に策定した会津若松市都市計画マスタープランではコンパクトなまちづくりの将来像を示し、各種施策に取り組んできました。

こうした中、国においては、2014年8月に都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が施行され、医療・福祉・商業などの都市機能や居住の誘導、公共交通網の形成等によって、コンパクトシティ・プラス・ネットワーク型の都市づくりを目指す「立地適正化計画」の制度が創設されました。そのため、本市においても、人口減少・少子高齢化の進行の中でも持続可能なまちづくりをさらに推進するため、立地適正化計画を策定することとしました。

立地適正化計画では、人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域である「居住誘導区域」を設定し、「誘導施策」の実施により、ゆっくと居住の誘導を目指します。

また、まちなかのにぎわいを持続するために誘導すべき施設である「誘導施設」を設定し、その誘導施設を誘導する区域である「都市機能誘導区域」を定め、サービスの効率的な提供を目指します。






02

届出とは(届出の目的)







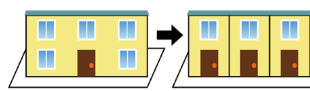
立地適正化計画の運用開始に伴い、一定の区域において開発・建築等の行為を行う場合には、法の規定（都市再生特別措置法第88条第1項、第108条第1項、第108条の2）に基づき、市への届出が義務付けられます。

立地適正化計画に基づく届出は、居住誘導区域外における住宅開発等の動きや都市機能誘導区域内外における誘導施設の立地の動向を把握することを目的としています。

届出対象 1	届出対象 2	届出対象 3
居住誘導区域外における届出 (一定規模以上の住宅の開発・建築等) 	都市機能誘導区域外における届出 (誘導施設の開発・建築等) 	誘導施設の休廃止 

【 ① 届出の対象となる行為 】

居住誘導区域外で行う、次の開発行為及び建築行為等となります。

開発行為	<p>①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為（※面積にかかわらず） ②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの</p> <div style="border: 1px dashed blue; padding: 5px;"> <p>【①の例】 800㎡ 3戸の開発行為  届出必要</p> <p>6戸の開発行為  届出必要</p> <p>【②の例】 1,300㎡ 1戸の開発行為  届出必要</p> <p>800㎡ 2戸の開発行為  届出不要</p> </div>
建築行為等	<p>①3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①)とする場合</p> <div style="border: 1px dashed blue; padding: 5px;"> <p>【①の例】 3戸の建築行為  届出必要</p> <p>1戸の建築行為  届出不要</p> <p>【②の例】 1戸の住宅を改築して3戸の住宅へ  届出必要</p> </div>

【 ② 手続き方法 】

次の区分により、所定の届出様式に添付書類を添えて提出してください。

開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 届出書 様式第10 ◆ 添付書類 <ol style="list-style-type: none"> ①当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（土地利用計画図等 縮尺 1/1,000 以上） ②設計図（建物配置図、平面図 等 縮尺 1/100 以上） ③その他参考となる事項を記載した図書（位置図、求積図 等）
建築行為等	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 届出書 様式第11 ◆ 添付書類 <ol style="list-style-type: none"> ①敷地内における住宅等の位置を表示する図面（配置図 縮尺 1/100 以上） ②住宅等の2面以上の立面図、各階平面図（縮尺 1/50 以上） ③その他参考となる事項を記載した図書（位置図、求積図 等）

上記の行為を変更する場合 ◆ 届出書 様式第12 及び上記それぞれの場合と同様の添付書類

【 ① 届出の対象となる行為 】

都市機能誘導区域外で行う、次の開発行為及び建築行為等となります。

開発行為	◆ 誘導施設を有する建築物の建築を目的とした 開発行為 を行おうとする場合
建築行為等	◆ 誘導施設を有する建築物を 新築 しようとする場合 ◆ 建築物を 改築 し、誘導施設を有する建築物とする場合 ◆ 建築物の 用途を変更 し、誘導施設を有する建築物とする場合

【 ② 誘導施設 】

次の表の「●」が誘導施設となります。都市機能誘導区域ごとに位置付けが異なりますので、ご注意ください。（●が付いている場所以外で、各誘導施設を開発・建築等を行おうとする場合が届出の対象となります。）

誘導施設	定義	都市機能誘導区域			
		会津若松駅～ 七日町駅周辺	庁舎周辺～ 竹田総合病院 周辺	鶴ヶ城～ 県立病院跡地 周辺	西若松駅周辺
子育て支援施設	・児童福祉法第40条に規定する児童館 ・児童福祉法第6条の3第6項に規定する地域子育て支援拠点事業を行う施設 ・乳幼児一時預かり施設 ・こども送迎センター ・屋内遊び場（屋内のこども用の遊具がある施設）	—	●	●	—
商業施設	・大規模小売店舗立地法第2条第2項に定める「大規模小売店舗」に該当するものであって、同条第1項に定める「店舗面積」が1,000㎡を超えるもの ※店舗面積：売り場・ショーウィンドなどの床面積（階段やバックヤード等は含まない）	●	●	—	●
病院	・医療法第1条の5第1項に規定する病院	—	●	—	—
図書館	・図書館法第2条第1項に規定する図書館	—	●	—	—
文化施設	・文化センター、歴史資料センター、會津風雅堂、会津能楽堂、福島県立博物館、及びこれらに類する文化の振興を図る施設	—	—	●	—
コワーキングスペース等	・共同利用型のオフィス・学習スペース（コワーキングスペース、シェアオフィス等）、及びこれらに類するもの	●	●	—	●
本庁舎・分庁舎	・地方自治法第4条第1項及び会津若松市役所分庁舎規則に規定する市の行政事務を取扱う施設	—	●	—	—
観光施設	・観光案内所 ・歴史・文化に関連した資料等を来訪者に展示・開示している資料館 ・地場産品に関連した体験・物販施設	●	●	●	●
交通拠点施設	・複合交通センター（複数の同種・異種の公共交通機関が接続している箇所に立地する、待合スペースや案内・発券窓口などを有する施設）	●	—	—	●
都市機能複合施設	・商業、教育・文化・交流、行政、観光などの機能を複合的に提供することができる施設で、市民のほか観光客等も含めた集客・交流により、まちの賑わいの創出に寄与する施設	●	●	●	—

【 ③ 手続き方法 】

次の区分により、所定の届出様式に添付書類を添えて提出してください。

開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 届出書 様式第18 ◆ 添付書類 <ul style="list-style-type: none"> ①当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面(土地利用計画図等 縮尺 1/1,000 以上) ②設計図(建物配置図、平面図 等 縮尺 1/100 以上) ③その他参考となる事項を記載した図書(位置図、求積図 等)
建築行為等	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 届出書 様式第19 ◆ 添付書類 <ul style="list-style-type: none"> ①敷地内における建築物の位置を表示する図面(配置図 縮尺 1/100 以上) ②建築物の2面以上の立面図、各階平面図(縮尺 1/50 以上) ③その他参考となる事項を記載した図書(位置図、求積図 等)

上記の行為を変更する場合 ◆ 届出書 様式第20 及び上記それぞれの場合と同様の添付書類

05 誘導施設の休廃止における届出(届出対象3)

【 ① 届出の対象となる行為 】

都市機能誘導区域内における、誘導施設の休廃止となります。

誘導施設の休廃止	◆ 都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止、または廃止しようとする場合
----------	------------------------------------

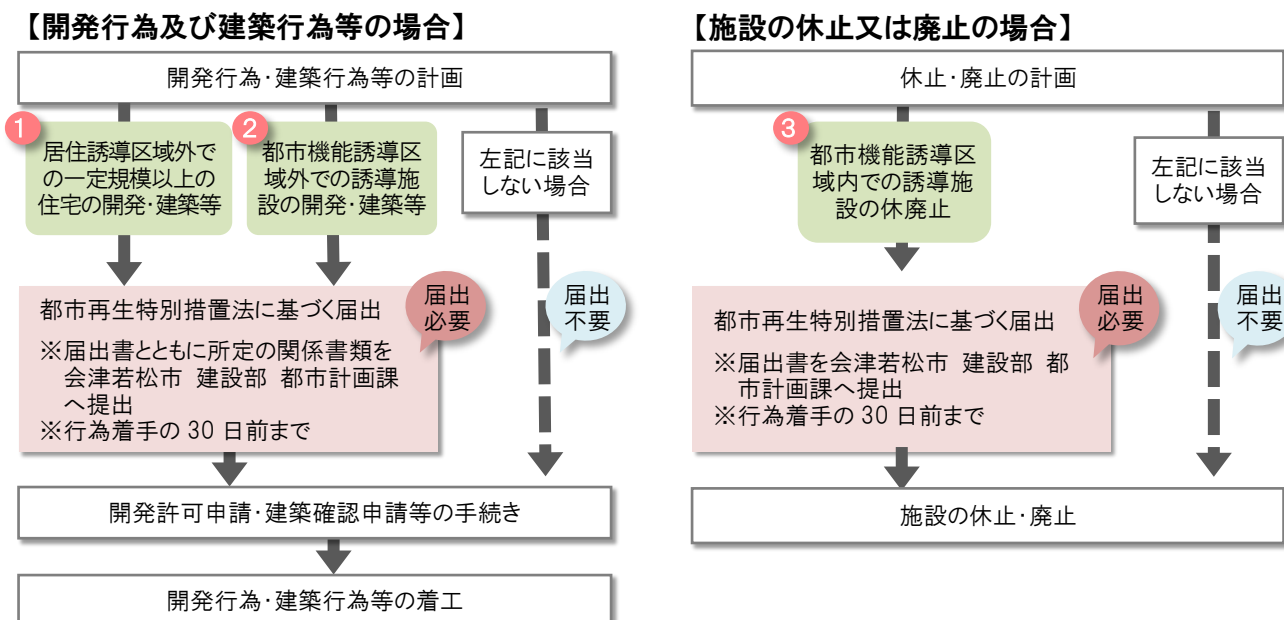
【 ② 手続き方法 】

所定の届出様式を提出してください。

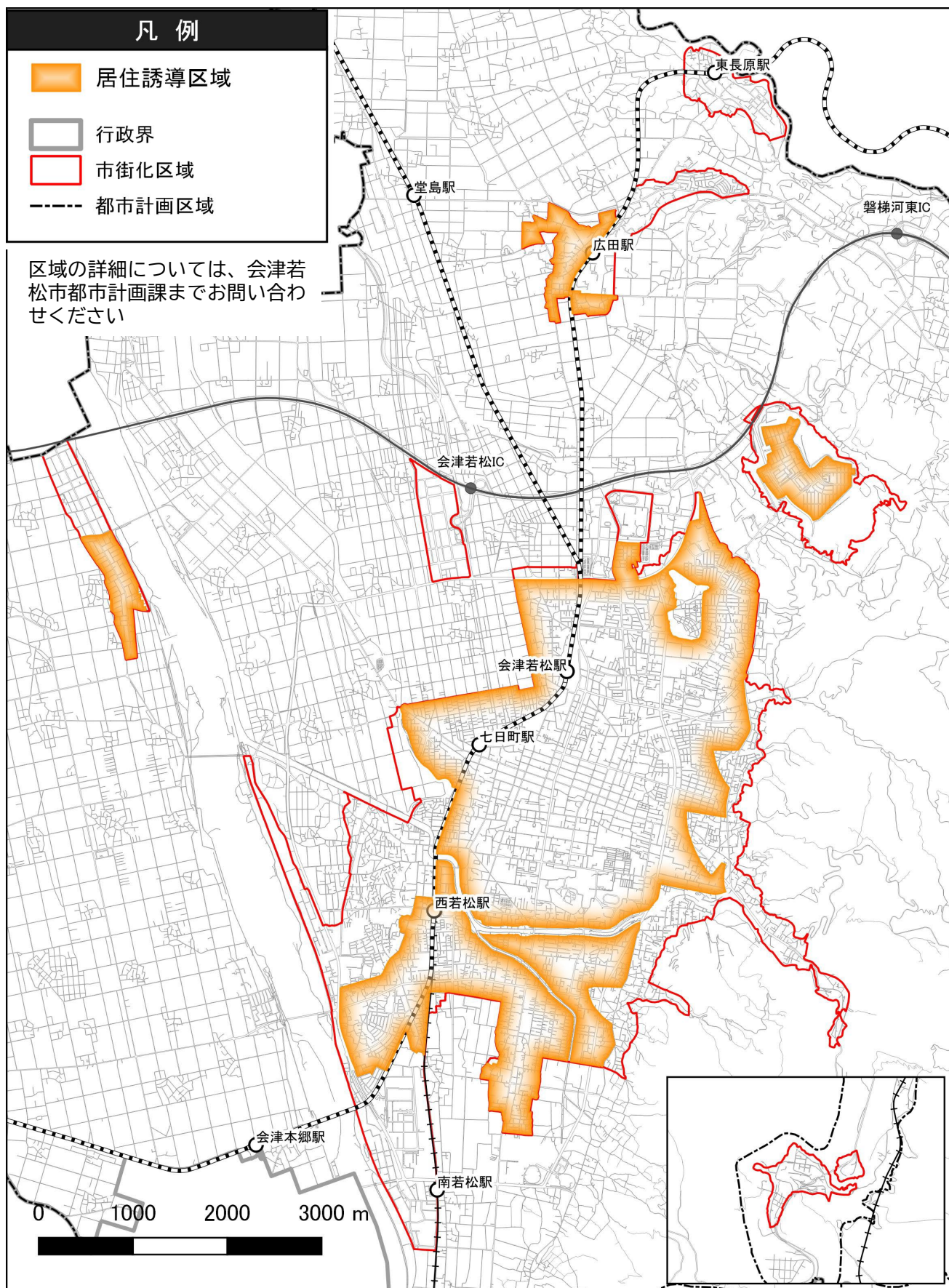
誘導施設の休廃止	◆ 届出書 様式第21
----------	---

06 届出から行為着手までの流れ

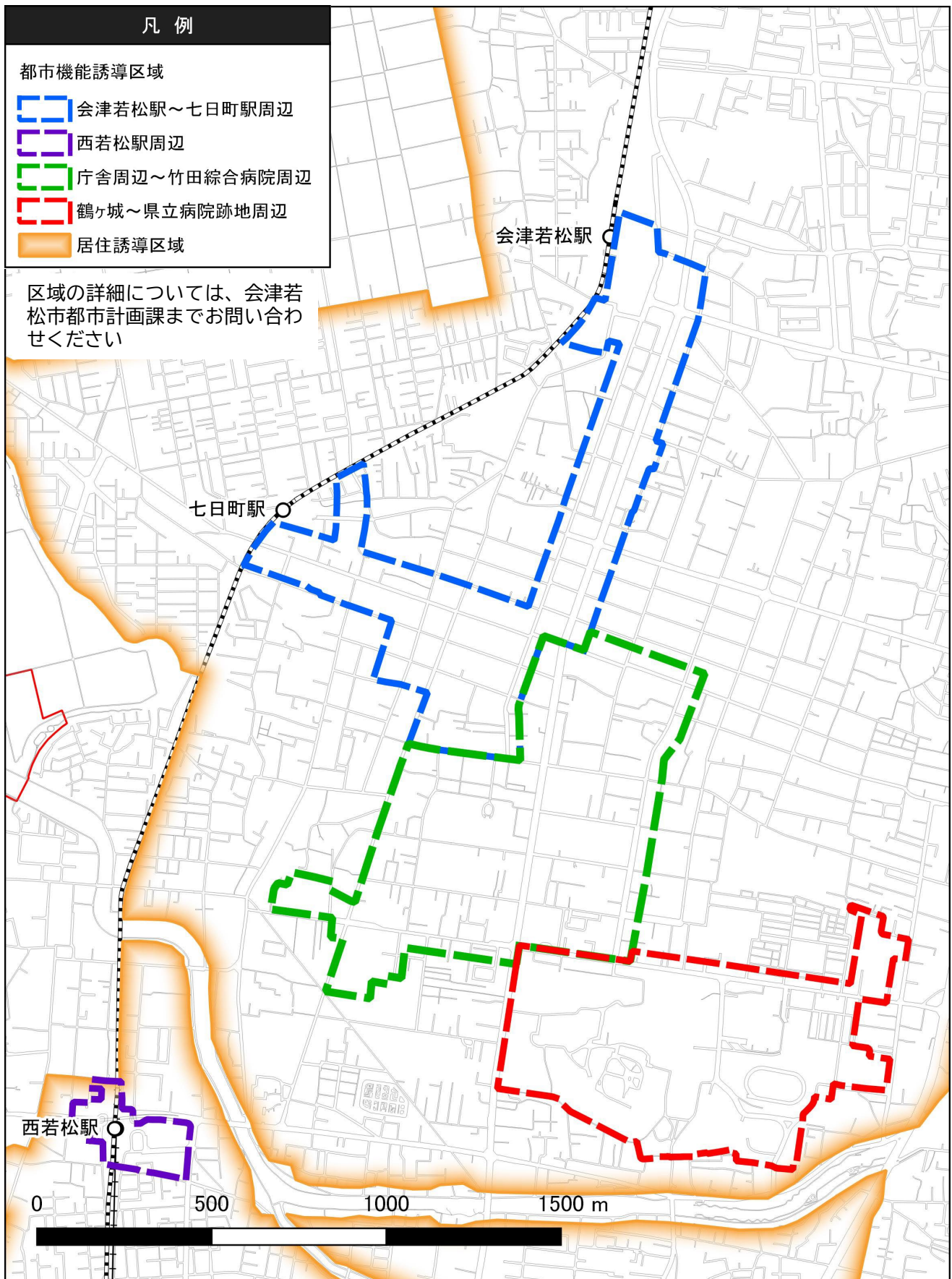
届出書等は行為着手の**30日前まで**に会津若松市都市計画課に**2部提出**して下さい。
開発許可申請や確認申請に先立ち届出をお願いします。



【 ① 居住誘導区域 】



【 ② 都市機能誘導区域 】



Q. 届出対象となる行為が誘導区域の内外に渡る場合は、届出は必要か

開発及び建築行為等を行おうとする土地の一部でも誘導区域内にある場合は、届出は不要です。ただし、誘導施設の休廃止の届出（都市再生特別措置法第 108 条の 2）については、土地の一部でも都市機能誘導区域内にある場合には、届出が必要です。

Q. 届出はいつから着手する行為から必要か

2022 年 10 月 1 日以降に着手する行為が届出の対象となります。

Q. 届出を行う義務があるのは誰か

届出対象となる行為を行おうとする方です。（例：建築主、開発行為者）

Q. 開発行為の後に建築行為をする場合、それぞれ届出が必要か

届出の対象となる開発行為、建築行為のそれぞれについて届出が必要です。

Q. 届出の対象となる「住宅」とはどのようなものか

「住宅」とは建築基準法における「住宅」に該当すると判断される、一戸建ての住宅、長屋、共同住宅（マンションを含む）などを指します。

サービス付き高齢者住宅や社宅なども、実態に応じて、建築基準法の共同住宅に該当すると判断されるものは「住宅」とします。

店舗兼住宅など、「住宅」に該当する部分を一部でも含むと判断されるものは、届出が必要です。

Q. 施設の一部に誘導施設を含む複合施設は届出対象になるか

一部でも誘導施設を有する場合は対象となります。

Q. 休止と廃止の違いは何か

施設再開の意思がある場合は休止、再開の意思がない場合は廃止となります。

Q. 誘導施設を廃止（休止）するが、別事業者が同じ用途で建築物を使用することが決まっている場合にも届出が必要か

必要です。誘導施設の休廃止届出書（様式 21）に廃止後の予定を記載してください。

Q. 届出をしなかった場合、罰則等はあるか

届出をしないで、又は虚偽の届出をして開発行為等を行った場合は、30 万円以下の罰金に処することがあります（都市再生特別措置法第 130 条）。ただし、誘導施設の休廃止に係る届出については、罰則規定はありません。なお、届出内容について修正や調整等が必要な場合には、指導・助言を行うことがあります。

会津若松市立地適正化計画に係る届出の手引き**問い合わせ**

会津若松市 建設部 都市計画課
〒965-8601 会津若松市東栄町 3-46
TEL: 0242-39-1261 FAX: 0242-39-1450
E-mail : toshikei@tw.city.aizuwakamatsu.fukushima.jp